

# Znalecký posudek č. 097-2014/3487-D1

O ceně

p.p.č. 347/16 - trvalý travní porost v obci 548341 - Slavníč, k.ú. 750328 - Slavníč, okres Havlíčkův Brod

Dodatek č. 1

Vlastník nemovitosti:

*Na listu vlastnictví číslo 185 pro k.ú. 750328 - Slavníč je zapsáno vlastnické právo pro*

**Plynostav Pardubice a.s., IČ: 46550496**

Objednatel posudku:

**Ing. David Jánošík**  
**insolvenční správce dlužnice Plynostav Pardubice a.s., IČ: 46550496**  
**KSPA 56 INS 15547 / 2014**  
**Gočárova 1105/36, 500 02 Hradec Králové**

Dodatek posudku vypracoval dne 2. března 2018:

**Petr Brodský, Třebřichy 5. 537 01 Chrudim**

## Úvodní část dodatku posudku

### Účel posudku

Posudek byl vypracován jako podklad pro insovenční řízení dlužníka

**Plynostav Pardubice a.s., IČ: 46550496, č.j. KSPA 56 INS 15547/2014  
insolvenční správce Ing. David Jánošík, Gočárova 1105/36, 500 02 Hradec Králové**

Dodatek posudku byl vypracován jako aktualizace ceny nemovitosti k roku 2018

### Podklady pro ocenění

- údaje z katastru nemovitostí
- cenové údaje z katastru nemovitostí
- informace z místního ohledání

### Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření/ověření stavu nemovitosti byly provedeny dne 2. března 2018. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění

### Stručný popis

Předmětem ocenění je p.p.č. 347/16 - trvalý travní porost v obci 548341 - Slavníč, k.ú. 750328 - Slavníč, okres Havlíčkův Brod

### Ocenění

je provedeno obvyklou cenou, to jest cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Ocenění je provedeno ke dni ocenění, to jest

**ke dni 2. března 2018**

## Nález, výměry a ocenění

### 1 - p.p.č. 347/16 - trvalý travní porost

**Nález:** Oceňovaný pozemek se nachází mimo zastavěnou část obce Slavníč mezi dálnicí D1 a Pilským rybníkem a jedná se o zemědělsky obhospodařovaný pozemek - trvalý travní porost (louka) v nadmořské výšce nad 500 m n.m. Pozemek je dostupný po nezpevněné místní komunikaci. Obec Slavníč se nachází na jihozápadním okraji okresu Havlíčkův Brod poblíž obce Humpolec.

Dodatek posudku je zpracován jako aktualizace ceny k roku 2018.

Pro ocenění bylo použito porovnání se skutečně realizovanými obchody se zemědělskou půdou v katastrech sousedních obcí.



Katastrální mapa



Obec Slavnič



Část okresu Havlíčkův Brod

### Charakteristika pozemku

Pozemek **zemědělský**  
Vlastnictví **právnícká osoba**

### Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	347/16 - trvalý travní porost	10 588
Celková výměra		10 588

### Ocenění

Tržní hodnota oceňovaného pozemku se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“. Hodnota pozemku, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f,$$

kde

$H_v$  hodnota dle vzorku,

$C_{vz}$  cena vzorku,

$K_u$  koeficient úpravy na reálnou cenu – neuplatní se, použity skutečné kupní ceny

$V_{vz}$  výměra vzorku,

$V_{poz}$  výměra oceňovaného pozemku,

$K_f$  cenotvorný koeficient – neuplatní se, použity skutečné kupní ceny

### Vzorek 1

Zemědělské pozemky v k.ú. Kamenice u Herálce, cca 2.5 km

### Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 02.03.2018 07:15

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 568678 Herálec

Kat. území: 662542 Kamenice u Herálce

Pozemek: 260, LV 271

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

569.405,00 CZK

Listina, která je přiložena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 612-01 ze dne 25.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 07.08.2017. Zápis proveden dne 29.08.2017.

V-5700/2017-601

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

260, LV 271

261/1, LV 271

Kupní cena **569 405,00 Kč**

$K_u = 1,00$

koeficient úpravy na reálnou cenu – neuplatní se, použity skutečné kupní ceny

### Charakteristika pozemku

Pozemek **zemědělský**  
Vlastnictví **neuvedeno**

### Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	pozemek	24 230
Celková výměra		24 230

**Cenotvorné faktory** – neuplatní se, použity skutečné kupní ceny

$$H_v = 569\,405,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 24\,230,00 \text{ m}^2 \times 10\,588,00 \text{ m}^2 / 1,00 = \mathbf{248\,818,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

## Vzorek 2

Zemědělské pozemky v k.ú. Úsobí, cca 3.0 km

### Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 02.03.2018 07:15

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 569658 Úsobí

Kat. území: 774766 Úsobí

Pozemek: 242/31, LV 807

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

34.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 07.06.2017. Zápis proveden dne 29.06.2017. V-4105/2017-601

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 242/31, LV 807

Kupní cena

**34 500,00 Kč**

$K_u = 1,00$

koefficient úpravy na reálnou cenu – neuplatní se, použity skutečné kupní ceny

### Charakteristika pozemku

Pozemek

**zemědělský**

Vlastnictví

**neuvedeno**

### Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	pozemek	1 913
Celková výměra		1 913

**Cenotvorné faktory** – neuplatní se, použity skutečné kupní ceny

$$H_v = 34\,500,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 1\,913,00 \text{ m}^2 \times 10\,588,00 \text{ m}^2 / 1,00 = \mathbf{190\,949,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

### Vzorek 3

Zemědělské pozemky v k.ú. Herálec, cca 2.0 km

#### Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 02.03.2018 07:15

Okres: CZ0631 Havlíkův Brod

Obec: 568678 Herálec

Kat. území: 638293 Herálec

Pozemek: 388/7, LV 110

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

159.700,00 CZK

Listina, která je přiložena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 14.07.2017. Zápis proveden dne 08.08.2017. V-5106/2017-601

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

388/7, LV 110

388/9, LV 110

605/38, LV 110

605/41, LV 110

605/104, LV 110

605/163, LV 110

682/1, LV 110

682/2, LV 110

Kupní cena

159 700,00 Kč

$K_u = 1,00$

koeficient úpravy na reálnou cenu – neuplatní se, použity skutečné kupní ceny

#### Charakteristika pozemku

Pozemek

zemědělský

Vlastnictví

neuvedeno

#### Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	pozemek	8 869
Celková výměra		8 869

**Cenotvorné faktory** – neuplatní se, použity skutečné kupní ceny

$H_v = 159\,700,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 8\,869,00 \text{ m}^2 \times 10\,588,00 \text{ m}^2 / 1,00 = 190\,653,00 \text{ Kč}$

Míra shody (váha) 1

#### Závěrečný odhad obvyklé ceny oceňovaného pozemku

Vzorek 1

248 818,00 Kč

Vzorek 2

190 949,00 Kč

Vzorek 3

190 653,00 Kč

Vážený průměr hodnot

210 140,00 Kč

**Odhad obvyklé ceny "1 - p.p.č. 347/16 - trvalý travní porost"**

**210 000,00 Kč**



## **Závěrečná část dodatku posudku**

Obvyklá cena p.p.č. 347/16 - trvalý travní porost v obci 548341 - Slavníč, k.ú. 750328 - Slavníč, okres Havlíčkův Brod, činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 2. března 2018

**210 000,00 Kč**

slovy:  
**dvěstědesettisíc Kč**

V Třebířích, dne 2. března 2018



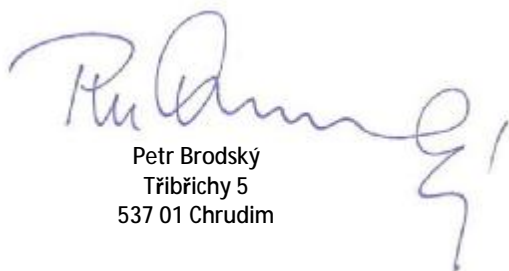
## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1989, č.j. SPR 2586/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 097-2014/3487-D1 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji v příloze, číslo dokladu 201409701.

V Třebířích, dne 2. března 2018



Petr Brodský  
Třebířichy 5  
537 01 Chrudim